

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ОРЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КРАСНОПЕРЕКОПСКОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 10 мая 2023 года

№ 135

с. Орловское

«Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Орловского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым, а также порядка начисления данной платы»

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 Российской Федерации 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 «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», руководствуясь Уставом муниципального образования Орловское сельское поселение Красноперекопского района Республики Крым,

Администрация Орловского сельского поселения ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке установления размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Орловского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым, а также о порядке начисления данной платы (приложение).

2. Настоящее постановление подлежит обнародованию путём размещения на информационном стенде в здании Администрации Орловского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым (с.Орловское, ул. Кирова, д.34) и на официальной странице муниципального образования Красноперекопский район на портале Правительства Республики Крым krrego.rk.gov.ru в разделе «Муниципальные образования района, подраздел - Орловское сельское поселение Красноперекопского района Республики Крым (<https://orlovscoe.rk.gov.ru/>)».

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его обнародования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

**Председатель Орловского сельского
совета – глава администрации
Орловского сельского поселения**

Т.С.Невойт

ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕНО
постановлением
администрации
Красноперекопского
района
от 10.05.2023 №135

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке установления размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Красноперекопского района, а также о порядке начисления данной платы (далее - Положение)

Настоящее Положение разработано в соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 «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», Уставом Орловского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым, утвержденного решением 4 заседания Красноперекопского районного совета 1 созыва от 03.12.2014 №19, в целях создания единой системы установления, начисления платы за пользование жилыми помещениями (далее по тексту - плата за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда (далее по тексту - договорам найма) Орловского сельского поселения.

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 пользование для проживания в нем.

Наймодатель по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Орловское сельское поселение Красноперекопского района Республики Крым - администрация Орловского сельского поселения (далее – администрация (наймодатель)).

Наниматель жилого помещения — лицо, которому было предоставлено жилое помещение за плату во владение, пользование для проживания в нем на условиях социального либо коммерческого найма.

Плата за наем – плата за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда района, занимаемого по договору социального найма, по договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда (далее – жилые помещения).

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

поселение Красноперекопского района Республики Крым.

- 1.2. Доходы, получаемые в виде платы за наем имущества, находящегося в муниципальной собственности поселения, являются неналоговыми доходами бюджета муниципального образования Орловское сельское поселение Красноперекопского района Республики Крым.
- 1.3. Главным администратором неналоговых доходов бюджета в отношении поступления платы за наем жилого помещения является администрация Орловского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым.

Администрация Орловского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым 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.

2. Порядок определения размера платы за наем.

- 2.1. Плата за наем входит в структуру платы за жилое помещение, коммунальные услуги и начисляется в виде отдельного платежа.
- 2.2. Плата за наем начисляется Нанимателям жилого помещения, проживающим в жилых помещениях муниципального жилищного фонда по договорам найма.
- 2.3. Порядок установления размера платы за наём для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда устанавливается постановлением администрации Орловского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым (далее – администрация). Администрация осуществляет расчёт размера платы в цифровом выражении.
- 2.4. Размер платы за наем муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, его место расположения.

При установлении размера платы за наем жилого помещения учитывается положение ч.5 ст.156 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которому установление размера платы за наем жилого помещения не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

- 2.6. Ставка платы за наем устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения.
- 2.7. Размер платы за пользование жилым помещением определяется исходя из занимаемой общей площади.
- 2.8. Расчет размера платы за наем муниципального жилищного фонда производится в соответствии с прилагаемой к Положению Методикой расчета ставки платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Орловского сельского поселения (приложение).
- 2.9. Плата за услуги по предоставлению в пользование жилых помещений налогом на добавленную стоимость не облагается.
- 2.10. Размер платы за один квадратный метр жилого помещения может изменяться наймодателем жилого помещения при ежегодной индексации.
- 2.11. Индексация осуществляется исходя из индекса потребительских цен Республики Крым (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Крым.
- 2.11. 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.

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

3.2. Начисление и сбор платы за наем производится наймодателем жилого помещения.

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

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

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. 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).

3.7. Граждане, занимающие жилые помещения по договорам социального найма, признанные аварийными в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, освобождаются от внесения платы за наем.

4. Поступление и целевое использование средств

4.1. Денежные средства, вносятся нанимателем на расчетный счет, в бюджет муниципального образования Орловское сельское поселение Красноперекопского района Республики Крым.

Приложение к Положению об установлении размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда Красноперекопского района, а также о порядке начисления данной платы (п.2.6)

МЕТОДИКА

расчета ставки платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Орловского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым (далее – Методика)

1. Настоящая Методика расчета ставки платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда 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 Российской Федерации от 27.09.2016 № 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».

2. Размер платы за наем жилого помещения (P_{Hj}), предоставляемого по договору найма муниципального жилищного фонда определяется по формуле №1:

$$P_{Hj} = H_B * K_j * K_c * P_j, \text{ где}$$

H_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 договорусоциального найма и договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда Орловского сельского поселения (кв.м.).

Величина коэффициента соответствия платы устанавливается постановлением администрации Орловского сельского поселения, исходя из социально-экономических условий в данном муниципальном образовании, в интервале [0;1].

При этом K_c может быть установлен как единым для всех граждан, проживающих в данном муниципальном образовании, 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, а именно:

- 0,3 – для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения для прочих категорий граждан;

- 0,2 – для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения, имеющих право на получение мер социальной поддержки, определенных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации или законами субъекта Российской Федерации»

Величина коэффициента соответствия платы установлена исходя из социально-экономических условий проживания граждан на территории муниципального образования

Орловское сельское поселение Красноперекопского района Республики Крым и составляет 0,15.

3. Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле №2:

$$H_B = CP_c * 0,001, \text{ где}$$

H_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 определяется по актуальным данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Крым. В случае отсутствия указанной информации по субъекту Российской Федерации используется средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья по федеральному округу, в который входит данный субъект Российской Федерации или по актуальным данным приказа Министерства строительства и жилищно – коммунального хозяйства Российской Федерации «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации в указанный период».

4. Размер платы за наем устанавливается дифференцировано, в зависимости от качества материала стен, места размещения жилого помещения и степени благоустройства жилого помещения.

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 №3:

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

K_1 – коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

K_2 – коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения; K_3 – коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

5. Значения показателей $K_1 - K_3$ оцениваются в интервале от 0,8 до 1,3 (Методические указания, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 №668/пр) и устанавливаются постановлением администрации Орловского сельского поселения согласно таблице значений коэффициентов, характеризующих качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома.

Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения:

Определяется как среднее арифметическое данных параметров	Значение
Материал сен:	
- кирпичные, монолитные	1,2
- каменные, кирпичные	1,1
- панельные, блочные	1,0
- прочие	0,9
Планировка:	
- отдельный дом	1,2
- отдельная квартира	1,1
- комната в общежитии	0,9

Период застройки:	
- застройка до 70-х годов включительно	0,8
- застройка до 70-80 -х годов включительно	0,9
- застройка до 80-90-х годов включительно	1,0
- застройка с 90-х годов по настоящее время	1,0

4.1. Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения:

Определяется по параметрам	Значение
Благоустроенные жилые помещения	1,2
Частично благоустроенные жилые помещения	1,1
Неблагоустроенные жилые помещения	0,9

4.2. Коэффициент, характеризующий месторасположение дома:

Определяется по параметрам	Значение
Сельское поселение	0,8